

# 事務所通信

澤口会計事務所

7月号

2018年 6月30日

武蔵野市境2-13-4 コスモス2F

TEL 0422-90-7774 FAX 0422-77-9600

E-mail sawaguchi-kaikei@jcom.zaq.ne.jp

税理士 澤口 豊

## <譲渡所得の失念しがちな特例～1,000万円特別控除～>

平成 21 年、22 年に取得した不動産(土地、借地権)で 5 年超所有したものを譲渡した場合には 1,000 万円の特別控除の適用があります(相続取得を除く)。

民主党政権下、不動産需要を喚起するために創設されましたが、平成 20 年(2008 年)9 月 15 日、アメリカのリーマンブラザーズの経営破綻、いわゆる「リーマンショック」による影響は大きく、地価は下がる一方で本制度が威力を発揮することはありませんでした。その後、平成 23 年(2011 年)の東日本大震災もあり地価の低迷は続きましたがここ数年は回復傾向です。

平成 21 年、22 年に取得した不動産を今売却した場合、都心であれば殆どの物件で利益が生ずるものと思います。平成 22 年と平成 29 年の路線価を比較してみましたが武蔵野市の住宅街で 10%程度値上がりしていました。吉祥寺駅前商業地では 30%以上も上昇している地点もあり、商業地の方が上昇率は高い傾向にあります。なお、八王子市ではほぼ変わらず、青梅市では下がっている地点の方が多いようで東京でも立川より西側は厳しいようです。

いつ売却してもこの適用を受けることは可能です。不要不急の不動産であり、オリンピック後に地下が下がると予想するならその前に売却して特例適用が有利です。

本特例を利用すれば最大で  $1,000 \text{万円} \times 20.315\% = 2,031,500 \text{円}$  の節税効果があります。ただし確定申告書の特別控除額欄に 1,000 万円を記入して計算し、かつ本特例を適用する旨を記入(措法 35 の 2 の記入)して申告期限までに提出しなければ節税の恩恵にあずかれません。申告期限後に気づいても修正が利きません。適用を受けずに提出しても税務署が指摘してくれることはありませんので注意が必要です。

適用回数に制限はないので 1,000 万円を超える利益がある場合は切り売りが有利です。居住用の 3,000 万円特別控除との併用適用はできません。居住用の不動産で利益が 1,000 万円を超える場合は居住用の 3,000 万円特別控除の適用を受けた方が有利です。

税理士も人間ですから適用の受け忘れなどのミスを犯すこともあります。そのようなことのないよう注意はしていますが万が一に備え「税理士職業賠償責任保険」に加入しています。適用の受け忘れをした場合には保険を適用して賠償金を支払うという流れにはなりますが、保険を使うことなく税理士人

生を終わらせたいものです。

#### <社宅制度～条件満たせば低い家賃でも課税なし～>

来年卒業予定の大学生・大学院生の有効求人倍率は1.88倍で今年の1.78倍から0.1ポイント上昇しています。人手不足が恒常化する中、企業にとって人材確保が厳しい状況にあります。福利厚生を重視する求職者は多くその充実は必須と考えます。

社宅制度も人材確保の一つの手段、家賃負担の軽減は社員にとっては魅力的です。自宅、持ち家との不公平感のないよう住宅手当を支給している企業も多くあります。また社宅制度を導入する場合も入社から3年以内等の条件を設けて持ち家社員から不満が出ないような配慮が見受けられます。

社宅制度と住宅手当の大きな違いは課税の有無です。社宅であれば社員は低額な家賃を天引きされるのみで本来支払うべき家賃との差額が課税対象となることはありません。一方、住宅手当は所得税・住民税の課税対象となり、社会保険の課税対象にもなり実際の手取額は額面通りとはいきません。一般的に社宅制度における家賃差額の方が住宅手当よりも多額であり、その上課税対象にもならないとなれば社員にとっては社宅制度の方が明らかに有利です。企業にとっては社宅の取得や借上賃料の経済的負担に加え手続き等の手間が増加しますが、費用等を上回る人材確保ができるのであれば社宅制度は有益なものとなります。

社宅を非課税とするためには一定額以上の賃料を社員から徴収しなければなりません。徴収すべき金額は次の(1)から(3)の合計額の50%以上です。

- (1) その年度の建物の固定資産税の課税標準額 × 0.2%
- (2) 12円 × その建物の総床面積(m<sup>2</sup>) / 3.3 m<sup>2</sup>
- (3) その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 0.22%

借上社宅についても上記算式で計算することとなり、そのためには家主から固定資産情報を入手しなければなりません。支払家賃の50%以上と誤認識されているケースを散見しますが課税上の弊害はありません(間違いなく上記算式より多く徴収することとなるため)。会社負担が大きくならぬよう上限額を設けている企業もあります。

この算式により計算すると相場家賃の10%以下になる物件もあり、公務員住宅が安価なものも本税制が影響しています。ちなみに23区、独身用の公務員住宅の負担額は15,000円程度です。

役員社宅については以下の(1)と(2)の合計額の12分の1を徴収する必要があります。ただし、借上社宅の場合は会社が支払う家賃の50%以上(その金額が(1)と(2)の合計額の12分の1より低い場合は(1)と(2)の合計額の12分の1)を徴収しなければなりません。なお、家屋の床面積が132 m<sup>2</sup>(耐用年数30年超の家屋については床面積が99 m<sup>2</sup>)以下であれば上記(1)から(3)の合計額となります。

- (1) その年度の建物の固定資産税の課税標準額 × 12% (耐用年数30年超は10%)
- (2) その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 6%

豪華な役員社宅(床面積が240 m<sup>2</sup>を超えプールがあるなど設備が豪華なもの)については上記算式によらず相場家賃(時価)を徴収しなければなりません。

## <7月の税務など>

・納期の特例の適用を受けている場合の1-6月分の源泉所得税の納付	納付期限7月10日(火)
・6月分源泉所得税、住民税の特別徴収税額の納付	納付期限7月10日(火)
・5月決算法人の確定申告(法人税等、消費税等)	申告期限7月31日(火)
・11月決算法人の中間申告(法人税等、消費税等)	申告期限7月31日(火)
・消費税の年税額400万円超の2月、8月、11月決算法人の中間申告	申告期限7月31日(火)
・所得税の予定納税額の納付(第1期分)	納付期限7月31日(火)
・所得税の予定納税額の減額申請	申請期限7月17日(火)
・固定資産税(都市計画税)の納付(第2期分)	7月中において市町村の条例で定める日
・労働保険料の年度更新の申告・納付	7月10日(火)まで
・健康保険・厚生年金保険の算定基礎届の提出	7月2日(月)から7月10日(火)まで
・健康保険・厚生年金保険の賞与支払届の提出	支給日より5日以内

## <あしがき>

東京藝術大学美術館で「西郷どん」展が催されています(7/16まで)。NHKの大河ドラマ「西郷どん」をほぼ欠かさず見ているということもあり行ってきました。上野には何度か来ていますが東京藝術大学に行くのは初めてです。東京大学より難しいと言われる超難関大学に初潜入です。

上野駅公園口の改札を出て左、目的地とは反対方向にある西郷像に挨拶してから現地に向かいました。東京藝術大学は「音楽学部」と「美術学部」から成り、キャンパスも道を挟んで北側と南側に別れています。「美術学部」の校門を入りすぐ右手が美術館です。

「NHK 大河ドラマ特別展」と銘打っているだけあり、ドラマを復習するかのごとく展示がしてありました。ここのところ登場していない北川景子演じる篤姫の豪華な輿入れ道具が目を惹きました。テレビでは沖永良部島に島流しになっているところまで放送されていますが、今後の展開を先取りするように展示品を見ることができ大河ドラマの予習ができたように感じました。

「西郷どん」展もさることながら上野といえばパンダが気になるところです。閉園時間は17時ですが16時までに入園しなければなりません。ということで展示後半部分は少々駆け足に上野動物園に向かいました。表門から入るとパンダ舎は目の前ですが何と50分待ち。「シャンシャン」人気は衰え知らずでしばらくこの状況は続きそうです。早々にあきらめ他の動物を見ることにしました。

前回上野動物園に来たのは13年程前。テレビで取り上げられた動かない鳥「ハシビロコウ」を見に来て、ついでにパンダを見ました。常にパンダがいた時期、雨上がりの夕方ということもありパンダ舎はガラガラでした。この時はゆっくり見られて良かったのですが・・・



長蛇の列に即断念しました

10月生れのゴリラの赤ちゃん



閉園間近のお食事タイム

残念……